

***Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für
Anregungen und Beschwerden vom 06.07.2016***

- öffentlicher Teil -

**11. Anregung vom 19.03.2016, einen Beschluss des Planungsausschusses vom 21.04.2009 umzusetzen und das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 2322 bis zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes fortzuführen
0199/2016**

Als Repräsentant des Freundeskreises Gartensiedlung Gronauer Wald begründet Herr Grobolschek die Anregung. Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Beschlusses des Planungsausschusses zum Verfahrensfortgang für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2322 habe die Verwaltung immer wieder signalisiert, dass gegebenenfalls für Teilbereiche der Gronauer Waldsiedlung, für welche größere Bauvorhaben beantragt werden, Einzelbaugepläne aufgestellt werden könnten.

Als negatives Beispiel für eine ungeordnete Bebauung auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch benennt er ein unmittelbar an die Gronauer Waldsiedlung angrenzendes Grundstück in der Braunkohlenstraße. Hier habe früher ein einzelnes Wohnhaus auf einem parkähnlichen Grundstück aufgestanden. Nunmehr seien dort acht Einfamilienhäuser errichtet worden, wobei der Bereich komplett seines grünen Charakters beraubt wurde. Dort sei heute kein Baum und kein Strauch mehr zu sehen.

Bei dem jetzt in Rede stehenden Grundstück im Bereich Am Birkenbusch/ Richard-Zanders-Straße handele sich ebenfalls um ein parkähnliches mit einem sehr alten Baumbestand, welches im Biotopkataster verzeichnet wurde. Die Eigentümer hätten das Grundstück seit 1930 gepflegt und entwickelt. Trotz der nun anstehenden massiven Bebauung solle entgegen der Zusage der Verwaltung kein Bebauungsplan aufgestellt werden, obwohl sich dieser Ausschuss bereits 2011 mit der grundsätzlichen Problematik der Gronauer Waldsiedlung befasst habe. Seinerzeit sei festgestellt worden, dass nur ein Bebauungsplan die geeigneten Steuerungsinstrumente für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in die Hand gebe.

Im Februar 2014 habe die Verwaltung zur weiteren Gestaltung der Gronauer Waldsiedlung eine öffentliche Bürgerversammlung abgehalten. Eine überwiegende Mehrheit der weit über 100 Teilnehmer habe sich seinerzeit dafür ausgesprochen, grundsätzliche Regelungen zum Erhalt des Charakters der Siedlungen festzuschreiben.

Da das in Rede stehende Grundstück auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen sei, könne der Investor auf eine Heranziehung der weiteren Umgebungsbebauung für die Beurteilung seines Vorhabens bestehen. Die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Köln gebe hier bekanntermaßen einen weiten Spielraum, selbst wenn die herangezogene Umgebungsbebauung bereits zwei Straßen entfernt liege. Im Umfeld des Baugrundstückes lägen bereits mehrere große Gebäude, so zum Beispiel in der Senefelder Straße. Es sei unverständlich, dass vor dem Hintergrund des bestehenden Beschlusses des Planungsausschusses eine Möglichkeit vergeben werde, hier mittels eines Bebauungsplanes einzugreifen. Da das Grundstück mit 2,5 Millionen Euro gehandelt werde, sei eine wirtschaftliche Bebauung nicht mit Einfamilienhäu-

ern zu realisieren. Der Investor werde daher darauf drängen müssen, großflächige Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Für das zur Richard-Zanders-Straße orientierte Baufeld sei mit der Errichtung eines überdimensionierten Mehrfamilienwohnhauses inklusive Tiefgarage zu rechnen, weil es an dieser Straße bereits ein Berufungsvorhaben gebe. Gerade hier jedoch befänden sich einige ältere Gebäude, die bereits unter Denkmalschutz gestellt wurden. Für weitere stehe eine Unterschutzstellung an.

Fachbereichsleiterin Sprenger betont das mit dem Freundeskreis Gronauer Waldsiedlung übereinstimmende Bestreben, den Charakter der Siedlung zu erhalten. Ein Bebauungsplan biete zwar die grundsätzlichen Möglichkeiten einer Steuerung von Bauvorhaben und der Zurückstellung derselben. Zweifelhaft sei aber, dass ein Bebauungsplan die gewünschte Kleinteiligkeit einer neu zu realisierenden Bebauung gewährleisten könne. Die Gronauer Waldsiedlung sei hinsichtlich ihrer aktuellen baulichen Gestaltung nicht einheitlich genug, um für sie in ihrer Gesamtheit entsprechende Aussagen tätigen zu können. Gestalterisch könnten in Gesprächen mit einem Bauherrn wesentlich weitergehendere Zugeständnisse erreicht werden.

Für das in Rede stehende Grundstück habe die Stadt eine möglichst kleinteilige Bebauung ausgehandelt. Zudem sollten eine Spielfläche sowie ein Verbindungsweg zwischen der Richard-Zanders-Straße und der Straße Am Birkenbusch angelegt werden. Letzteren habe die Stadt anschließend erwerben wollen. Die Verhandlungsergebnisse sollten parallel zur Bearbeitung der Bauvoranfrage in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt werden. Dieses Verfahren sei rechtlich möglich und hätte es der Verwaltung ermöglicht, mehr zu erreichen als über einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan hätte das bestehende Baurecht zudem nicht verhindern, sondern lediglich für einen längeren Zeitraum anhalten können.

Inzwischen sei die Bauvoranfrage zurückgezogen wurden. Es sei richtig, den Vorgang in den Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss zu überweisen, der sich bereits im September dieses Jahres mit der Angelegenheit befassen solle.

Herr de Lamboy begrüßt die Überweisung in den benannten Fachausschuss. Dem Petenten rät er, der Verwaltung mehr Vertrauen in deren Fähigkeiten zu schenken, ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich sorgfältig zu begutachten und nur das zu genehmigen, was sich tatsächlich einfügt.

Der Petent geht in seinem Schlusswort unter Berufung auf eine Handreichung zum Planungsrecht für die Kommunalpolitik davon aus, dass ein städtebaulicher Vertrag immer auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes voraussetze. Werde ein Bebauungsplan ohne städtebaulichen Vertrag realisiert, handele sich lediglich um eine Angebotsplanung. Wichtig sei, dass ein Bebauungsplan die in der Siedlung vorhandenen Baumgruppen, die den Bereich prägen, mit einbeziehe. Gegebenenfalls müssten neue Vorhaben in die Tiefe des Grundstückes verlagert werden, um Baumbestand im vorderen Bereich zur Erschließungsstraße hin zu erhalten.

Er halte es für notwendig, immer wieder auf die grundsätzliche Problematik aufmerksam zu machen, um den Charakter der Gronauer Waldsiedlung zu erhalten. Negative Beispiele gebe es bereits, so zum Beispiel das neu entstandene Mehrfamilienwohnhaus im Bereich Kiefernweg/ Grüner Weg.

Fachbereichsleiterin Sprenger entgegnet, dass ein neu aufzustellender Bebauungsplan auf vorhandene Baurechte Rücksicht zu nehmen habe und diese nicht unangemessen beschneiden

könne. Das vorgenannte Gebäude sei der Kompromiss gewesen, den die Bauaufsicht in Verhandlung mit dem Bauherrn habe erreichen können. Ein städtebaulicher Vertrag setze nicht zwingend einen Bebauungsplan voraus. Er sei eine Form des öffentlich-rechtlichen Vertrages.

Sodann fasst der Ausschuss einstimmig folgenden **Beschluss**:

- 1. Die Anregung wird in den Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss überwiesen.**
- 2. Das Verfahren zur Anregung wird abgeschlossen.**

Für die Richtigkeit

Gez.

Kredelbach

Schriftführer